强头家园社区邻里中心EPCO项目

招标文件

项目名称：强头家园社区邻里中心EPCO项目

招标人： 绍兴市镜湖新农村建设有限公司 （盖章）

招标代理机构名称： 绍兴明晨建设项目管理有限公司 （盖章）

日期：二O二O年十月

强头家园社区邻里中心EPCO项目

招标文件

招标人： 绍兴市镜湖新农村建设有限公司 （盖章）

招标人法定代表人： （签字或盖章）

招标人地址： 绍兴市越城区凤林西路 155 号

邮政编码： 312000

联系电话： 0575-89185711 传真： /

联系人： 申屠佳佳 手机： 13515858503

招标代理机构名称： 绍兴明晨建设项目管理有限公司 （盖章）

法定代表人： 屠晓明 （签字或盖章）

地址： 绍兴市延安东路505号绍兴国际商务广场10楼

邮政编码： 312000

联系电话： 0575-88313149/13625751515 传真： 0575-88313149

联系人： 洪开

签发日期： 2020 年 月 日

备案单位意见： （备案章）

经 办 人： （签字或盖章）

日 期： 2020 年 月 日

目 录

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

一、总则

二、招标文件

三、投标文件

四、投标

五、开标

六、评标

七、中标

八、授予合同

第三章 项目介绍

第四章 合同主要协议条款

第五章 投标文件格式

商务标格式

技术标格式

资格后审资料

第六章 强头家园社区邻里中心经营质量考核细则

第一章 招标公告

强头家园社区邻里中心EPCO项目**招标公告**

1.招标条件

本招标项目强头家园社区邻里中心EPCO项目（项目名称）已由绍兴市镜湖新区开发建设办公室 批准建设，项目业主为绍兴市镜湖新农村建设有限公司，建设资金来自 自筹 （资金来源），项目出资比例为 100% ，招标人为 绍兴市镜湖新农村建设有限公司 。项目已具备招标条件，现对该项目进行 公开 招标。

2.项目概况与招标范围

2.1 项目地点：浙江省绍兴市镜湖新区兴越东路

2.2项目规模：强头家园社区邻里中心项目建筑面积约 3209平方米,其中农贸市场面积1448平方米，邻里商业中心面积1761平方米。主要功能为社区便民服务、社区培训服务、社区卫生服务、社区餐饮服务等,其中农贸市场需设肉类、海鲜、冷鲜禽、蔬菜、干货、水产品及豆制品等各类摊位，摊位数量不得少于 36个，且每个摊位经营面积不得少于 2 平方米；具体以设计方案及现场实际为准。

投标最低限价(年租金)： 95万元/年。

2.3 招标内容：按照不低于省三星级农贸市场目标定位进行设计优化、装修、施工、对农贸市场及邻里商业中心开展专业运营、专业管理，负责做好包括但不限于市场创建、摊位招租、市场招商、日常运营管理等各项工作，具体详见招标文件中第二章“项目介绍”。

2.4经营承包期：3年（本项目免租期为4个月，免租期内完成设计优化、装修、施工至投入运营），3年内将农贸市场打造成为省三星级以上标准的，经招标人考核同意，可续租3年。

3.投标人资格要求

3.1本次招标要求投标人同时具备以下条件：①投标人需在境内注册、具有独立法人资格，营业执照范围应包含“市场经营管理”或“农贸市场经营管理”；②投标人需具备相关的“市场名称登记证”，证书中的商品种类应为“农副产品类”；且所提供的“市场名称登记证”负责人应与营业执照法人为同一自然人；③ 2017年1月1日起至今（以合同签订时间为准）具有从事农贸市场经营管理连续三年以上经验且正在经营管理农贸市场。注：投标人不具备设计、施工要求的，允许分包给有相应资质条件的单位完成设计及施工任务且设计单位必须具有农贸市场、邻里中心设计相关业绩，需经业主认可同意;④企业近 5 年无行贿犯罪记录（投标人提供承诺书）;⑤不接受联合投标。

4.其它要求：

4.1现场踏勘：投标人自行踏勘现场，费用自理。

4.2本项目中标人再次出租时，不得整体出租，出租期限不得大于承租期限。

5.资格审查方式：☑资格后审，□资格预审（不采用书面资格预审文件）。

投标人投标报名时，须提供以下资料（☑选择）。采用资格预审的，在发售招标文件前通知各投标人的资格审查结果。

☑单位介绍信。

☑营业执照。

☑市场名称登记证。

☑企业业绩证明。

☑企业近 5 年无行贿犯罪记录（投标人提供承诺书）。

上述资料，复印件一份并加盖投标人公章。

6. 报名及招标文件获取

6.1报名时间： 2020 年 11 11111 月 10 日至 2020 年 11 月 16 日（每天上午8:30至11:30，下午14:30至17:00）(公休日除外)。

6.2报名地点： 绍兴明晨建设项目管理有限公司（绍兴市延安东路505号绍兴国际商务广场10楼招标代理室） 。

6.3 招标文件获取：招标文件工本费 200 元。

7. 投标保证金： 70000元，投标保证金在购买招标文件时缴纳（以入账时间为准），必须为投标人基本账户开具的票据，即转帐支票或汇票(不包括现金）；保证金缴入招标人账户：绍兴明晨建设项目管理有限公司；开户行：中信银行绍兴城东支行；帐号：7334310182600022735。

8.其他有关内容

8.1评标入围方法： 全部入围 。

8.2评标方法： 综合评分法（设技术标） 。

8.3中标方式： 最高分中标 。

8.4投标文件的递交：投标文件递交的截止时间为 2020 年 11 月 30 日 9 时30分，地点为 绍兴市越城区凤林西路 155 号3楼开标室 。

9.若本公告相关内容与正式发出的招标文件不一致，以正式发出的招标文件为准。

10.联系方式

招标人：绍兴市镜湖新农村建设有限公司 招标代理机构：绍兴明晨建设项目管理有限公司

地址：绍兴市越城区凤林西路 155 号 地址：绍兴市延安东路505号绍兴国际商务广场10楼

联系人： 申屠佳佳 联 系 人： 洪开

电 话： 0575-89185711 电 话： 0575-88313149/13625751515

招标人：绍兴市镜湖新农村建设有限公司

招标代理机构：绍兴明晨建设项目管理有限公司

2020 年 11 月 10 日

招标管理机构意见： 绍兴市公共资源交易中心意见：

年 月 日 年 月 日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **条款号** | **条 款 名 称** | | **编 列 内 容** |
| 1 | 招标人 | | 名称：绍兴市镜湖新农村建设有限公司 |
| 2 | 招标代理机构 | | 名称：绍兴明晨建设项目管理有限公司 |
| 3 | 项目名称 | | 强头家园社区邻里中心EPCO项目 |
| 4 | 建设地点 | | 强头家园 |
| 5 | 资金来源 | | 自筹 |
| 6 | 出资比例 | | 100% |
| 7 | 资金落实情况 | | 已落实 |
| 8 | 招标范围 | | 项目规模：强头家园社区邻里中心项目建筑面积约 3209平方米,其中农贸市场面积1448平方米，邻里商业中心面积1761平方米。主要功能为社区便民服务、社区培训服务、社区卫生服务、社区餐饮服务等，其中农贸市场需设肉类、海鲜、冷鲜禽、蔬菜、干货、水产品及豆制品等各类摊位，摊位数量不得少于 36个，且每个摊位经营面积不得少于 2 平方米；具体以设计方案及现场实际为准。  投标最低限价(年租金)： 95万元/年。  招标内容：按照不低于省三星级农贸市场目标定位进行设计优化、施工、开展专业运营、专业管理，负责做好包括但不限于市场创建、摊位招租、市场招商、日常运营管理等各项工作；具体详见招标文件中第二章“项目介绍”。 |
| 9 | 资格审查方式 | ☑资格后审，□资格预审（不采用书面资格预审文件）。 | |
| 10 | 经营承包期 | | 3年（本项目免租期为4个月，免租期内完成设计优化、装修、施工至投入运营），3年内将农贸市场打造成为省三星级以上标准的，经招标人考核同意，可续租3年。 |
| 11 | 质量要求 | | 按照不低于省三星级农贸市场目标定位进行装饰装修，设计优化质量达到现行国家、行业及地方的设计标准、设计规范、设计规程及相关规定；装修施工质量达到合格，符合省三星级以上农贸市场运营管理要求。 |
| 12 | 投标人资质条件 | ①投标人需在境内注册、具有独立法人资格，营业执照范围应包含“市场经营管理”或“农贸市场经营管理”；②投标人需具备相关的“市场名称登记证”，证书中的商品种类应为“农副产品类”；且所提供的“市场名称登记证”负责人应与营业执照法人为同一自然人；③ 2017年1月1日起至今（以合同签订时间为准）具有从事农贸市场经营管理连续三年以上经验且正在经营管理农贸市场。注：投标人不具备设计、施工要求的，允许分包给有相应资质条件的单位完成设计及施工任务，且设计单位必须具有农贸市场、邻里中心设计相关业绩;④企业近 5 年无行贿犯罪记录（投标人提供承诺书）;⑤不接受联合体投标。 | |
| 13 | 是否接受联合体投标 | ☑不接受  □接受，应满足下列要求：  联合体资质按照联合体协议约定的分工认定。 | |
| 14 | 招标人书面澄清的时间 | 2020 年 11 月 18 日 | |
| 15 | 投标人提出问题的截止时间 | 2020 年 11 月 17 日 17 时 00分 | |
| 16 | 招标人书面答疑时间 | 2020 年 11 月 18 日 | |
| 17 | 投标截止时间 | 2020 年 12 月 2 日 9 时 30 分 | |
| 18 | 投标有效期(自投标截止日起算) | 60 天 | |
| 19 | 投标保证金 | 70000元，投标保证金在购买招标文件时缴纳（以入账时间为准），必须为投标人基本账户开具的票据，即转帐支票或汇票(不包括现金）；保证金缴入招标人账户：绍兴明晨建设项目管理有限公司；开户行：中信银行绍兴城东支行；帐号：7334310182600022735 | |
| 20 | 投标文件份数 | 正本一份，副本 四 份。 | |
| 21 | 投标文件内容 | 1. 资格审查资料（采用资格后审的） 2. 技术标 3. 商务标   资格审查资料、商务标、技术标应采取分装密封。 | |
| 22 | 递交投标文件地点 | 绍兴市越城区凤林西路 155 号3楼开标室 | |
| 23 | 开标时间和地点 | 开标时间：同投标截止时间  开标地点：绍兴市越城区凤林西路 155 号3楼开标室 | |
| 24 | 推荐中标候选人数量 | 1 名 | |
| 25 | 履约保证金（经营质量保证金） | 年租金的50%，以电汇形式支付。 | |
| 26.投标人代表出席开标会 | | | |
|  | 1、本项目招标开标时，投标人须提供以下原件：  （1）、营业执照；（2）、市场名称登记证；（3）、企业业绩；  2、、投标人法定代表人或授权委托代理人应准时参加开标，并随带本人居民二代身份证及法定代表人身份证明或授权委托书。上述法定代表人身份证明或授权委托书不论是否已在投标文件中递交，开标时均应另行单独随带，且须为原件。  未按上述要求参加开标的投标人视为自动放弃投标。 | | |
| 27 | 投标人不具备设计、施工要求的，允许分包。施工单位要求：具备相应资质条件的单位完成施工任务且。设计单位要求：具备相应资质条件且具有农贸市场、邻里中心设计相关业绩，需经业主认可同意。 | | |
| 28 | 本项目招标评标采用 综合评分法 方式评标。  中标方式： 总得分最高者为中标候选人。若出现最高总得分相同的情况，取其技术标得分高者为中标候选人，若技术标得分也相同，则由招标人当众抽签确定中标候选人 。 | | |
| 29 | 投诉 | | |
| 30 | 其他：本项目中标人再次出租时，不得整体出租，出租期不得大于承租期限。 | | |
|  | 中标候选人公示期间，如有投标人进行投诉，则其应对异议和质疑举证内容的真实性负责。如投诉无充足理由或真实依据，将被作为不良为行记录在案，同时上报相关建设行政主管部门备案。 有不良为行记录的投标人，可能会在今后的工程招标项目中被取消投标资格。 | | |

一、总则

（一）项目概况

1、根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目进行 公开 招标。项目综合概况及期限质量规模范围等详见投标人须知前附表。

（二） 投标人资格要求

详见投标人须知前附表。

（三）费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。招标文件工本费 200 元。

（四） 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

（五） 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

（六） 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

二、招标文件

（一） 招标文件的组成

本招标文件包括：

1、招标公告；

2、投标人须知；

3、评标办法；

4、合同条款及格式；

~~5、工程量清单；~~

~~6、图纸；~~

7、技术标准和要求；

8、投标文件格式；

9、投标人须知前附表规定的其他材料。

10、招标文件所作的澄清、修改，答疑纪要构成招标文件的组成部分。

（二）招标文件的澄清或者修改

（1）投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（包括信函、电报、传真等可以有形地表现所载内容的形式，下同），要求招标人对招标文件予以澄清。

（2）招标人可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改。澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的，招标人应当在招标文件发出三个工作日内以书面形式通知所有招标文件收受人。

三、投标文件

（一）投标文件组成内容

1、资格后审资料包括：

（1）法定代表人身份证明

（2）授权委托书

（3）类似业绩证明材料

（4）企业营业执照复印件；

（5）市场名称登记证复印件；

（6）企业业绩证明复印件；

（7）承诺书（承诺对资格后审资料所有提交的证明材料真实有效性负责，若发现其有伪造证书、业绩等行为的，同意招标人不接受其投标，其缴纳的投标保证金不予退还。同时承诺企业近5年无行贿犯罪记录），格式自拟，加盖公章；

注：上述资格审查资料，在开标时必须提交原件（放在档案袋内并注明投标人名称，其中（7已是原件的，可以不再提供原件，第（3）、（4）、（5）、（6）点需提供原件，供资格后审委员会评审（原件经资格审查委员会评审后退回）。

不能提供上述材料任何一项或不符合审查要求的投标人为资格审查不合格。

2、技术标包括：

（1）根据评分项要求放入

（2）投标人认为需要提供的其它说明和资料

2、商务标包括：

（1）投标函

（2）报价明细表

（二）投标文件格式要求

1、投标人应按照招标文件要求的内容和附件格式，编制投标文件。

2、投标报价书写规范说明：

①投标文件中报价（包括下浮率，下同）填写要求为大写的，应用中文（中文大、小写均可）书写，数值表述清晰即可，但不得出现阿拉伯数字、标点符号或者中文以外的其他文字；填写要求为小写的或者不作要求的，均应采用阿拉伯数字和数学符号（如“.”、“%”等）书写，不得出现中文或其他文字。不满足以上书写规范要求或者未填写的，相应的投标文件作废标处理。

②投标文件中对同一内容有多处报价的，出现报价不一致时，按以下办法处理：

（1）大写与小写不一致的，以大写为准（大写或者小写书写不规范的，或未填写的按第“①”条处理）；

（2）有二个及以上大写报价且数值大小有不一致的，按废标处理；

（3）无大写报价的，但有二个以上小写报价且数值大小有不一致的，按废标处理。

（三）投标保证金

1、投标人应按照投标人须知前附表的规定向招标人缴纳投标保证金。

3、对于未能按要求缴纳投标保证金的，招标人将视为不响应招标文件而拒绝。

4、未中标的投标人的投标保证金将在确定中标人后7日内退还（不计息）。

5、中标人的投标保证金在签订合同后7日内退还（不计息）。

6、有下列情况之一的，投标保证金将不予退还：

①投标人无正当理由放弃投标的；

②中标人未能在规定期限内签订合同协议的；

③投标人在投标过程中有违反“招标投标”有关法律、法规行为的。

④企业或项目负责人有行贿犯罪记录。

（四）投标文件的份数和签署

1、投标人按投标人须知前附表规定的份数，编制投标文件“正本”和“副本”，并在封面上注明“正本”和“副本”。投标文件“正本”和“副本”如有不一致之处，以“正本”为准。

2、投标文件“正本”与“副本”均要求分别装订成册。

3、全套投标文件应无涂改和行间插字，除非是投标人造成的必须修改的错误，但修改处应加盖印鉴。

四、投标

（一）投标文件的密封与标志

1、投标人应将投标文件密封包装，并在封套的封口处加盖单位公章。

2、包封都应写明工程名称及投标人名称，并加盖单位公章、法人代表印鉴。

3、投标文件没有按规定密封的，将被拒绝并原封退回投标人，作无效标处理。

（二）投标文件的递交

1、投标人应在本章投标人须知前附表规定的投标截止时间（或按澄清答疑修改的时间）前递交投标文件，逾期送达的投标文件作无效标处理。

2、投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

（三）投标文件的修改与撤回

1、投标人递交投标文件后，在规定的投标截止时间前，可以书面形式提出补充修改其投标文件，在投标截止时间后，不能更改投标文件。

2、投标人的补充修改，应按规定编制、密封、标志和递交，并在包封上标明“修改”字样。补充修改的内容为投标文件的组成部分。

3、在本章投标人须知前附表规定的投标截止时间起至投标有效期期限内，投标人不得撤回投标文件，否则其投标保证金将被没收。

五、开 标

（一）开标时间和地点

招标人在本章投标人须知前附表规定的投标截止时间和地点（或按澄清答疑修改的时间和地点）公开开标。并邀请所有投标人的有关人员准时参加，具体详见本章投标人须知前附表。

（二）开标程序

开标会议由招标人或招标代理机构组织并主持，按下列程序进行开标：

1、投标人及有关单位签到；

2、招标人宣布招标会议开始，介绍到会单位及人员；

3、检查投标人标书的密封情况和送达时效；

4、招标人按招标文件载明的要求对投标人证件进行核验；

5、招标人按招标文件规定组织进行评标入围，投标人对入围结果进行签字确认；

6、启封资格审查资料进行评审，宣布资格审查结果；

7、启封技术标进行评审，宣布技术标结果；

8、启封商务标进行评审，宣布商务标结果；

9、根据评标办法评标，确定中标候选人；

10、投标人代表对开标结果进行签字确认。

（三）投标人有下列情形之一的，其投标无效：

1、投标文件在投标截止时间以后送达的；

2、投标文件未按要求密封的；

3、投标文件未经投标人盖章和法定代表人或其委托代理人签字的；

4、投标文件的关键内容字迹模糊、无法辨认的；

5、投标人不符合招标文件载明的资格条件要求的；

6、投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应的；

7、投标报价不在招标文件载明的有效报价范围内的；

8、未按规定缴纳投标保证金的；

9、其他法律法规规定的应作为无效投标的。

（四）唱标

唱标内容将做好记录，并由各投标人法定代表人或授权委托代理人签字确认。

六、评 标

（一）评标委员会

1、评标由招标人按规定组建评标委员会。评标委员会由5人以上单数组成。本评标委员会组成人数为 5人。评标委员会应设负责人1名，由评标委员会成员推荐产生。

2、评标委员会负责人与评标委员会的其他成员有同等的表决权。

3、评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）投标人的主要负责人的近亲属；

（2）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

（3）其他应回避的情形。

（二）评标原则

1、竞争优选。

2、公正、公平、科学合理。

3、质量好，信誉高，工期短，价格优惠可行。

4、反不正当竞争。

（三）评标

1、评标委员会成员应认真研究招标文件，按照招标文件规定的“评标办法”对投标文件进行评审。

2、下列情况属于重大偏差：

（1） 投标书未按规定加盖投标人法人单位公章和法定代表人或其委托代理人签字的（复印件无效）；

（2） 投标文件未按规定的格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；

（3） 投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目有两个或多个报价，且事先未声明哪一份有效，按招标文件规定提交备选投标方案的除外；

（4） 投标人名称与资格审查时不一致的；

（5） 投标文件载明的投标工期超过招标文件规定的招标工期的；

（6） 投标文件附有招标人不能接受条件的；

（7） 未能在实质上响应招标文件规定的；

重大偏差因未能对招标文件作出实质性响应，应否决其投标。

3、评标委员会经评审，有效投标不足3个的，招标人应当依法重新招标。

4、对资格审查不合格的投标人，评标委员会将不再对该投标人的商务标作进一步的评审。

1. 评标办法（本工程采用综合评估法（设技术标））

1、入围方式：全部入围

2、计分方式

总分100分，其中技术标90分，商务标10分。评分依下述所列为评标打分依据，分值如下（本次评标评委由5名专家组成（绍兴市公共资源交易中心专家库中抽取），评分计算技术分时，取5名专家的有效评分的平均值并保留2位小数）：

2.1技术标评标标准90分：

| 序号 | 细则 | 分值 |
| --- | --- | --- |
| **1** | 投标人正在运营农贸市场的星级：达三星级农贸市场运营管理业绩，每个得2分，四星级市场每个得3分，五星级市场每个得5分，得分可累计，最高得12分。  注:投标文件中须提供获奖证书或网上公示截图的复印件；另附投标人与所获奖菜市场或农贸市场签订的运营合同复印件。未提供或提供不全的不得分。原件备查。 | 0-12分 |
| **2** | 自2017年1月1日以来（以合同签订时间为准），投标人在具有单个面积达 1000 平方米（含）以上的农贸市场经营管理业绩的，每个得2分；具有单个面积达 1500 平方米（含）以上的农贸市场经营管理业绩的，每个得3分；具有单个面积达 2000 平方米（含）以上的农贸市场经营管理业绩的，每个得5分，得分可累计，最高10分。  注:投标文件中提供农贸市场运营合同、中标通知书、市场名称登记证复印件并加盖公章。面积以市场名称登记证为准。 | 0-10分 |
| **3** | 投标人近三年所经营的农贸市场项目获得市场监督管理部门评定为“省放心农贸市场”的，得3分；没有则不得分。  注：投标文件中须提供获奖证书或网上公示截图的复印件；另附投标人与所获奖菜市场或农贸市场签订的运营合同复印件。未提供或提供不全的不得分。原件备查。 | 0-3分 |
| **4** | 投标人拥有“信用中国”https://www.creditchina.gov.cn/守信激励信息荣誉的，得3分；没有则不得分。  注：投标文件中需提供投标人企业信用中国信用信息报告复印件并加盖公章。 | 0-3分 |
| **5** | 投标人拟为本项目配备的项目管理团队人员：  包括项目经理、出纳/智能平台管理员、水电工、消防管理员，其中出纳/智能平台管理员、水电工、消防管理员要求具有专业资格证书，且以上人员具有2020年5月至2020年9月的社保证明材料，以上要求满足的，每人得2分，最多得10分。  注：技术中提供专业资格证书、社保证明材料复印件。原件备查。 | 0-10分 |
| 6 | 农贸市场软装设计内容完善及合理：包括导视系统、品牌海报、装饰物料等综合比较打分，格式自拟。  优得7—10（含）分；良得5—7（含）分；一般得2—5（含）分。不提供不得分。 | 0-10分 |
| 7 | 农贸市场运营管理方案：承包经营管理农贸市场的整体目标，运营管理方法和内容。等综合比较打分，格式自拟。  优得7—10（含）分；良得5—7（含）分；一般得2—5（含）分。不提供不得分。 | 0-10分 |
| 8 | 农贸市场招商方案：  优得7—10（含）分；良得5—7（含）分；一般得2—5（含）分。不提供不得分。 | 0-10分 |
| 10 | 针对本项目运营管理中各项措施、相关管理制度的健全性及管理制度的制定情况，格式自拟：  （1）秩序维护方案：优得2分；良得1分；一般得0.5分；不提供不得分。  （2）保洁服务方案：优得2分；良得1分；一般得0.5分；不提供不得分。  （3）农残检测及食品安全监管方案：优得2分；良得1分；一般得0.5分；不提供不得分。  （4）消防安全管理方案：优得2分；良得1分；一般得0.5分；不提供不得分。  （5）服务人员管理、培训、考核方案：优得2分；良得1分；一般得0.5分；不提供不得分。  （6）垃圾分类处理、污水排放方案：优得2分；良得1分；一般得0.5分；不提供不得分。 | 0-12分 |
| 11 | 物业管理服务的应急措施，格式自拟：  （1）发生突发事件（包括发生台风、暴雨、地震等灾害性天气及其他突发事件）时的应急预案及相应的措施；  （2）安全防范措施、防盗、防火消防等紧急预案；  （3）应急供电系统、给排水设备、电气照明装置等设备应急检修措施等；  优得3.5—5（含）分；良得2—3.5（含）分；一般得0.5—2（含）分。不提供不得分。 | 0-5分 |
| 12 | 项目争创三星级及以上农贸市场管理方案：  优得3.5—5（含）分；良得2—3.5（含）分；一般得0.5—2（含）分。不提供不得分。 | 0-5分 |

2.2商务标评标标准（10分）

商务评分采用高价优先法计算，即在有效报价中，满足采购文件要求且投标价格（向业主缴纳的年租金）最高的投标报价为评标基准价，其商务分为满分10分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：商务标得分=（投标报价/评标基准价）×10%×100。小数点保留2位。

七、 中 标

中标方式： 总得分最高者为中标候选人。若出现最高总得分相同的情况，取其技术标得分高者为中标候选人，若技术标得分也相同，则由招标人当众抽签确定中标候选人 。

1、评标委员会推荐中标候选人 1 名。中标公示3天。

2、中标通知书对招标人和中标人具有法律效力。中标通知书发出后，招标人改变中标结果的，或者中标人放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

3、 /

八、授予合同

**（一）中标通知**

招标人应及时将经招投标管理部门备案的中标通知书发给中标人，同时将中标结果通知所有未中标的投标人，中标通知书将成为合同的主要附件。

如中标人拒绝承担中标的项目，或提出不合理条件的，致使合同无法签订，招标人将取消其中标资格，并不再退还其投标保证金，考虑与下一顺序中标候选人进行谈判或另行组织招标。

如签订合同并生效后，中标人无故拒绝或延期，除按照合同条款处罚外，还应赔偿招标人因此而造成的一切损失，并列入不良行为记录一次，给予通报。

**（二）签订合同**

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

中标通知书发出后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

（三）履约保证金

中标通知书发布后签订合同前中标人须向招标人交纳履约保证金，履约保证金为年租金的50%（不接受银行保函）。

中标人如未按时交纳履约保证金，招标人有权撤销其中标资格，由此造成的经济损失由中标人赔偿，并根据评标委员会确定的中标候选人名单与下一顺序中标候选人谈合同， 或报请批准后另行招标。

履约保证金可以用银行转账的形式交纳。

经营承包期满，在中标人按合同约定结清所有费用并交还所使用的场所及完成所有注册变更后30天内，招标人向中标人返还全部履约保证金（不计息）。

（四）费用结算方式

（一）中标人付清首年租金、履约保证金、中介代理服务费后，凭《中标通知书》，与招标人签订《承包经营协议》（样本附后）。逾期未签可视为中标人违约，投标保证金不予退还，《中标通知书》可撤销。合同签约时间按照有关法律法规的最长期限为准。

（二）费用支付：

1、该市场所有摊位费、临时摊位费、水电费等，均由中标人自行收取和管理。中标人应承担承包期各种税、费（包括但不限于营业税、所得税、物业费、水电费、设施维护费等）及农贸市场和邻里商业中心的电费（含公摊电费）。

2、日常维修、维护费：经营承包范围内的房屋、设备的维修养护责任与费用均由中标人承担，但涉及到与房屋主体结构安全和房屋正常使用的维修责任和义务须由招标人负责。中标人应合理使用其所承担的房屋及附属构建物和设施设备。如因使用不当造成房屋及其附属构建物和设施设备损坏的，中标人应立即负责修复或经济赔偿

3、年度检修费：承包场所须按招标人约定进行年度检修（所需费用由中标人承担）， 由中标人找具有相关检测资质的单位对重要设备进行每年一次的全面检修并通过安检。

4、其他招标文件中已明确的由中标人支付的费用，按约定支付。

5、中标费及其他费用以人民币支付。

招标人将对中标人进行合同的履约等方面的考核，发现弄虚作假，达不到国家、行业有关标准和招投标文件规定的，一经查实，将视情况没收履约保证金，终止合同，并提请有关监督管理部门给予相应处罚。

**第三章 项目介绍**

为加快完善新区生活配套，提高人居环境标准,打造高标准、高质量的农贸市场和邻里中心样本，拟借鉴学习杭州地区的先进做法，按照省三星级农贸市场标准，率先在强头家园建设一个以农贸市场为核心，融合社区邻里中心功能的社区农贸邻里综合体项目。

**一、项目概况**

强头家园社区邻里中心项目总建筑面积3209平方米（实际面积以测绘面积为准），其中农贸市场面积1448平方米，邻里商业中心面积1761平方米，按照不低于省三星级农贸市场目标定位进行装饰装修，开展专业运营、专业管理，负责做好包括但不限于市场业态规划、摊位招租、市场招商、日常运营管理及邻里中心的运营管理等各项工作。主要功能为社区生鲜购买、社区便民服务、社区培训服务、社区卫生服务、社区餐饮服务等。

**二、设计、装修、施工要求**

**1、设计、装修、施工内容及中标人无偿投入设施设备要求。**

（1）**设计、装修、施工内容：**主要为农贸市场室内装饰装修、农贸市场和邻里商业中心外墙立面改造、停车场改造等，农贸市场部分具体根据经营内容设计，设肉类、海鲜、冷鲜禽、蔬菜、干货、水产品及豆制品等各类摊位，摊位数量不少于36个，每个摊位面积不小于2个平方米。

（2）**中标人无偿投入设施设备。**主要为智慧农贸管理系统软硬件配备及运营管理所需的办公设备设施、市场标识标牌、门禁停车系统、保安保洁设施等。其中投入的智慧农贸管理系统软硬件配备含商户信息屏、数据信息屏、智能电子秤、视频监控、视频客流采集器、支付扫描枪、移动管理端、移动支付端、食品安全检测及交易数据采集系统、食品安全追溯系统、信息公示查询系统、活动信息推送系统、实时菜价公示系统、商户信息公示系统、实时数据分析系统、移动视频监控系统、移动办公管理系统、电子商务交易系统等运营管理软件等，集智慧管理、智慧监管、智慧公示、智慧采集、智慧分析于一体。

**2、设计优化、装修、施工造价及招标要求。**

（1）本项目前期需进行设计优化、装修、施工，总造价上限价为370万元（其中预备费17.33万元），超出部分由中标人自行承担，

（2）本项目允许中标人进行分包，中标人需通过招标形式确定设计、装修施工单位，并报招标人备案确认。招标上限价为370万元，招标下浮率范围为8％～15％(含上、下限）。设计、装修、施工标准为不低于省三星级农贸市场目标定位。

**3、设计优化、装修、施工工期要求。**

无特殊情况共计120天，超出工期作为中标人的承包经营期。中标人中标后30天

内完成施工图设计、预算编制工作，并递交招标人进行预算审核。本项目涉及的设备采购及保管除必须由政府采购以外，其他采购品牌参照绍市镜办发〔2020〕12号（绍兴市镜湖新区开发建设办公室关于《建设工程主要材料、设备品牌库管理暂行办法（试行）》的通知）文件精神执行。

**4、工程变更**

招标人有权根据工程实际情况进行变更或优化，由此引起的变更须按镜湖新区开发办工程变更管理相关最新文件执行，且均按中标优惠率让利；工程变更所引起的费用在工程结算审计后支付；如工程量减少，按实结算，不给予中标人索赔利润的权利。

涉及工程变更,按以下原则处理：

a、有综合单价的：中标综合单价×工程量，措施费不变，调整规费、税金。

b、无综合单价的：以变更内容施工期信息价平均值，按中标价编制口径计算综合单价×工程量，措施费不变，调整规费、税金。

**5、设计优化、装修、施工费用支付。**

（1）本工程不支付预付款。

（2）中标人在每月20日前申报当月产值（提交资料需由中标人及由中标人招标确认的设计施工单位签字盖章），月进度款按招标人、监理人（由招标人招标确认）及相关部门复核确认后按工程量的70%支付。中标人未按要求提交导致招标人不能审核已完工程的，招标人有权拒绝支付当月进度款。

（3）工程竣工验收合格后付至合同价（预算审核后的设计优化、装修、施工调整合同价）的80%。

(4) 工程竣工验收合格后10天内，中标人向招标人提交完整的结算资料进行结算审计，结算资料需由中标人及由中标人招标确认的设计施工单位签字盖章，审计完成后，支付至结算审定价的98.5%，余款1.5%作为质量保修金，待保修期满两年后，无质量问题一次性付清（不计息）。

**6、项目竣工验收。**

（1）本项目中所用的装饰装修材料应该符合国家环保要求，完成后需通过消防备案且通过才能正常营业。

（2）本项目需通过招标人、中标人双方共同验收，如需整改则由中标人负责完成整改。

（3）本项目 竣工验收合格后15天内中标人必须免费向招标人提交符合国家标准要求的竣工图及竣工资料和第三方验收（检测）报告等各五套，电子光盘竣工图二份，并协助招标人移交竣工图及竣工资料至档案馆。

**7、项目结算审计工作。**

（1）本项目造价以结算审计价为准。

（2）在工程验收合格之日起10天内，提交完整的结算资料进行结算审计。

（3）结算审计造价超过370万元的，超出部分由中标单位自行承担。

**三、运营管理要求**

**1、鉴于市场的公益性、民生性，中标人在经营承包方案上的要求：**

（1）保证稳定：市场的经营范围不得擅自调整，不得利用市场空间违法搭建辅助用房，不得在市场内及市场周边所属区域从事市场业务之外的经营活动。在特殊的时期能服从政府的要求保证市场的正常供应，保证目前市场平稳有序；

（2）食品安全：采取有效措施保证上市商品的安全；保障居民菜篮子“安全、放心、价廉、物美”；

（3）提升形象：力争创建为居民满意、放心的综合性市场，争创“省、市文明放心市场”，达到三星级市场荣誉；

（4）长效管理：管理运营方案切实可行、整体系统、有所创新；如遇各级各类检查、创建时，必须按要求无条件做好相应工作。

（5）对政府需要在市场内外空间、屋顶、墙面安装公益广告、宣传标语，要无条件配合积并支持；

（6）农贸市场外立面广告需到招标人备案，经允许方可实行；农贸市场内部广告由中标人自行决定，但其内容必须准守法律法规且不违背公序良俗。

（7）需提供市场内具体的拟派人员方案，包含且不限于项目经理的资历；保安保洁的人数，并安排专职的运营经理、水电工程师、暖通工程师、消防工程师配合设计、监理、施工方完成装修任务。

**2、农贸市场摊位招商、邻里商业中心布局要求**

（1）农贸市场摊位招商要求。中标人对经营户的招商方式、招租方式须经招标人同意后才可行使，摊位出租合同需到招标人备案。

（2）邻里商业中心布局要求。要求布局早餐店1处、连锁品牌洗衣店1处、连锁蛋糕店1处，理发等生活服务点2处以上，且不得布置影响周边环境、居民生活的业态及违反国家法律法规的其他项目。如中标人不按要求进行业态布局或10个月内未配置到位的，中标人应承担违约责任，业态少配置1处的，中标人应按年租金的10%向招标人支付违约金。从第11个月起，业态仍未配置到位的，少配置1处的，每延期3个月，中标人应按年租金的10%向招标人支付违约金。

**3、独立预算公司成立**

中标人在承包经营权协议签订之前，须根据本项目要求在属地成立独立核算项目公司，并绝对控股，税收落地。关于项目公司的一切相关法律责任由中标人承担。否则招标人有权选择第二顺位中标人。

**4、税费收取与管理。**

（1）农贸市场招标人提供的机动车位、非机动车位均由中标人负责管理。

（2）农贸市场所有摊位费、临时摊位费、水电费等，均由中标人自行收取和管理。中标人应承担承包经营期内各种税、费（包括但不限于营业税、所得税、水电费、物业费、设施维护费等及农贸市场和邻里商业中心的电费（含公摊电费）。

**5、维护要求。**

中标人应当在经营期内负责市场提升改造、市场管理、运营、日常维修、维护、车辆管理等工作，费用均由中标人承担（市场按上级政府职能部门的要求进行大规模提升改造除外）。

（1）日常维修、维护费：经营承包范围内的房屋、设备的维修养护责任与费用均由中标人承担，但涉及到与房屋主体结构安全和房屋正常使用的维修责任和义务须由招标人负责。中标人应合理使用其所承担的房屋及附属构建物和设施设备。如因使用不当造成房屋及其附属构建物和设施设备损坏的，中标人应立即负责修复或经济赔偿。

（2）年度检修费：承包场所须按招标人约定进行年度检修（所需费用由中标人承担）， 由中标人找具有相关检测资质的单位对重要设备进行每年一次的全面检修并通过安检。

**6、经营权的转让、抵押**

中标人未经招标人书面许可不得将经营权转让、抵押，否则以违约处理，招标人有权终止合同，招标人收回前期投入资金，并没收中标人履约保证金（经营保证金）。

**7、 经营权承包期内征地拆迁**

在经营权承包期内征地拆迁，因城市建设需要拆迁的，按规定对中标人进行合法、合理的补偿，中标人须服从并配合做好拆迁工作。

**四、移交**

（一）移交内容

1、在本协议经营权承包期限届满后，招标人无偿收回市场承包经营权及其配套的服务设施经营权，本项目经营权移交给招标人的日期为本[合同](http://lawyer.148365.com/themev2/topic/HeTong.htm)履行期限届满的次日。中标人将市场全部固定资产包括后期项目的建设设施，按照正常运行的技术状态无条件的移交给招标人（或招标人指定的代理人），移交时资产状况不得附加与资产有关的担保、租赁等债权债务关系。在承包期内获得省三星级及以上农贸市场荣誉的，经招标人考核同意，可续租3年。续租经营权承包期届满后，中标人不再续租的，中标人投入的设施设备，除办公设备外，其他归招标人所有，不作任何补偿。

2、项目移交时的状态保障承诺：中标人保证对农贸市场、邻里商业中心的主体结构、设施、设备进行合理得当的维护，并保证项目移交时运行正常。

3、项目的移交范围：运行良好，无任何债务负担的农贸市场整体和邻里商业中心。

4、 项目后期维护保障承诺：中标人要保证经营期后期对农贸市场、邻里商业中心的主体结构、消防、水电设施等进行正常维护外，并保证消防设施年检合格。

**（二）移交的程序**

1、 如果招标人在移交时认为农贸市场、邻里商业中心设施状况不符合双方事先认可的有关标准，则中标人需自负费用开展必要的维修和更新。如果中标人不同意，则有需要按照本协议有关争端解决程序来决定的必要性。

2、招标人应当于移交日前安排好有关人员接收农贸市场、邻里商业中心，在招标人认可中标人所移交农贸市场、邻里商业中心符合标准，办理有关手续后农贸市场、邻里商业中心的使用权正式移交给招标人，中标人不再承担任何责任。

3、 在经营期内，如因本协议规定的不可抗拒的原因无法实施或继续实施项目运营、移交的，经营期应予以延长，延长的期限应当与不可抗力持续的时间相同。

附：最新农贸市场星级要求，后续在经营期中如有新的农贸市场星级要求及法律法规政策，中标人需无条件按新的政策即刻实施；

**附**

**浙江省星级文明规范市场标准（试行）**

　　　一星级农贸市场标准

　　（一）布局要求

　　1、场内经营者50户以上或市场建筑面积1000平方米以上；

　　2、封闭式室内市场，市场进出门不少于两个，商位与营业房分开设置；

　　3、商品分区按蔬菜、肉类、豆制品、熟食、水产、活禽等商品分类进行划行归市，布局合理，区域标志明显；

　　4、场内每个经营者柜台面积不小于1平方米，营业房面积不小于5平方米。

　　（二）设施要求

　　1、商位、营业房、柜台、货架设置统一；

　　2、有配套供水、排水设施、垃圾集中设施和公厕；

　　3、场内经营者统一配置加盖保洁桶（箱）；

　　4、有宣传公示栏、投诉服务台、公平秤和物业管理用房；

　　5、熟食商位设有防蝇、防尘、防腐“三防”设施；

　　6、停车场占市场建筑面积10%以上；

　　7、200个商位以上设置检测室，配置食用农产品快速定性检测设施，配备检测人员；

　　8、市场内无明火，有消防灭火设备、安全出口和安全防盗设施。

　　（三）管理要求

　　1、市场举办者具有企业法人资格，经营者证照齐全；

　　2、上市商品符合国家规定并明码标价，场内不使用杆秤；

　　3、商位、营业房内外卫生整洁，市场通风无异味；

　　4、物品放置有序，无乱堆乱放和占道经营现象；

　　5、检测工作正常有台帐；

　　6、副食品经营户建立进货台帐；

　　7、物业管理、商品质量、卫生、治安、消防等工作制度健全并落实。

　　二星级农贸市场标准

　　市场在布局、设施、管理方面除达到一星级标准外，还应达到以下要求：

　　（一）布局要求

　　1、场内经营者100户以上或市场建筑面积2000平方米以上；

　　2、通道占市场使用面积30%以上；

　　3、食品与非食品经营区域分开设置；

　　4、鲜活畜禽与其他经营区域隔开，宰杀相对独立、封闭；

　　5、生食与熟食、待加工与直接入口食品商位分开；

　　6、餐饮服务相对集中有专门区域，20米内不得经营鲜活畜禽；

　　（二）设施要求

　　1、有布局导购图（牌），有顾客休息专座、广播；

　　2、柜台瓷砖铺面，地面防滑材料铺地，营业房装修整齐统一；

　　3、同一交易区配置统一的柜台容器；

　　4、销售冷冻、熟食品有冷藏保鲜设备；

　　5、停车场占市场建筑面积20%以上；

　　6、设置检测室，配置食用农产品安全快速定性检测设施，配备检测人员。

　　（三）管理要求

　　1、机动车与非机动车分类停放，进出有序；

　　2、市场周边环境整洁，无非法广告等张贴物；

　　3、场内墙壁、门窗、设施等洁净，无污物；

　　4、场内卫生清扫一天不少于2次，并保持动态保洁；

　　5、经营者佩证服务，熟食区经营者着统一工作服、戴口罩；

　　6、每周食用农产品安全快速定性检测不少于5天，每天不少于12批次；

　　7、豆制品、肉类、粮油制品、副食品等重要商品建立索证（票）制度；

　　8、投诉处理率达100%；

　　9、物业管理、商品质量、卫生、治安、消防等制度落实有记录。

　　三星级农贸市场标准

　　市场在布局、设施、管理方面除达到二星级标准外，还应达到以下要求：

　　（一）布局要求

　　1、场内每个经营者柜台面积在2平方米以上；

　　2、通道占市场使用面积35%以上；

　　3、统一设置牌匾、广告牌；

　　4、在显著位置设有检测情况公示牌（栏）；

　　5、市场有绿化。

　　（二）设施要求

　　1、柜台瓷砖或花岗岩铺面；

　　2、蔬菜、水果柜台采用阶梯或斜坡摆放式，外设档水栏板；

　　3、活禽交易区有通风、冲洗等设施；

　　4、副食品营业房配置统一的货架或柜台；

　　5、全部使用电子秤，并统一放置位置；

　　6、市场使用可降解塑料袋；

　　7、停车场占市场建筑面积30%以上。

　　（三）管理要求

　　1、停车场有专人管理，车辆停放整齐；

　　2、物品陈列整齐美观，不出框，不出边；

　　3、实行净菜或半净菜上市；

　　4、场内地面干燥干净，无积水、无垃圾；

　　5、检测数据录入电脑；

　　6、市场使用《商品交易市场商位租赁经营合同（示范文本）》；

　　7、与场内经营者签订“商品质量安全责任书”；

　　8、市场经营者信用等级A级率达到90%以上；

　　9、年内市场无食品安全等事件发生。

　　四星级农贸市场标准

　　市场在布局、设施、管理方面除达到三星级标准外，还应达到以下要求：

　　（一）布局要求

　　1、市场布局整齐，内外环境整洁；

　　2、市场内有政府部门市场监管办公室；

　　3、市场设有为经营户存放待售货物的储存间；

　　（二）设施要求

　　1、市场内排水、排污系统采用暗管、地漏系统，无外露明管、明沟；

　　2、市场内通风设施完备，电线全部采用暗线；

　　3、活禽交易区销售、宰杀采用全封闭透明式营业房，配有通风、冲洗设施；

　　4、活鱼交易柜台设计新颖，采用砖砼结构、玻璃缸式的分割蓄养池或酒店式玻璃陈列柜。

　　5、熟食品、卤制品营业房采用透明玻璃封面，外型美观，色彩明亮，室内配有空调和冷藏设施。

　　6、柜台内配有统一的盛放杂物容器，货物摆放整齐，无乱堆乱放现象；

　　7、市场设置密闭垃圾房，有冲洗、下水设施，不污染周边环境；

　　（三）管理要求

　　1、市场管理者、经营者各着统一工作服装；

　　2、配有专业保洁公司，对市场卫生进行跟踪清洁服务；

　　3、建立预赔基金，实行先行赔偿制度；

　　4、市场引进驻场销售品牌企业达到5家以上；

　　5、市场经营者信用等级A级率达到95%以上。

　　五星级农贸市场标准

　　市场在布局、设施、管理方面除达到四星级标准外，还应达到以下要求：

　　1、市场基础配套设施和整体功能完备，商位设计突显个性化、人性化。

　　2、市场商位设计科学、实用美观；

　　3、市场内设有空调；

　　4、配有消防自动报警系统和防盗监控系统；

　　5、市场内部管理基本达到大型超市、商场水平，可提供销货凭证；

　　6、市场引进驻场销售品牌企业达到10家以上；

　　7、市场经营者信用等级A级率达到98%以上。

第四章 承包经营合同主要条款

甲方：

乙方：

为加快完善新区生活配套，提高人居环境标准,打造高标准、高质量的农贸市场和邻里中心样本，经甲、乙双方一致意见，签署本协议；

**一、项目概况**

强头家园社区邻里中心项目总建筑面积3209平方米（实际面积以测绘面积为准），其中农贸市场面积1448平方米，邻里商业中心面积1761平方米，主要功能为社区生鲜购买、社区便民服务、社区培训服务、社区卫生服务、社区餐饮服务等。

**二、承包经营期限**

3年（本项目免租期为4个月，免租期内完成设计优化、装修、施工至投入运营），3年内将农贸市场打造成为省三星级以上标准的，经甲方考核同意，可续租3年。

**三、质量要求**

按照不低于省三星级农贸市场目标定位进行装饰装修，设计优化质量达到现行国家、行业及地方的设计标准、设计规范、设计规程及相关规定；装修施工质量达到合格，符合省三星级以上农贸市场运营管理要求。

**四、履约保证金（经营质量保证金）**

乙方收到中标通知书后7个工作日内，向甲方支付 年租金的50% 作为履约保证金。乙方如未按时交纳履约保证金，甲方有权撤销其中标资格，由此造成的经济损失由乙方赔偿，

经营承包期满后，无违约责任，在乙方按合同约定结清所有费用并交还所使用的场所及完成所有注册变更后30天内，甲方向乙方返还全部履约保证金（不计息）

**五、合同价**

乙方向甲方年缴租金费用为 万元。

**六、支付方式**

每年支付一次。第一次支付在承包经营权协议签订日期当日内，以后每年支付在承包期开始日前十五个工作日。

**七、 甲方的义务**

1、 甲方在行使和履行本协议项下的权利和义务时，应遵守相关的法律和法规，保证乙方依法享有独立的经营自主权。

2、甲方不干预乙方的运营及管理，除非此种干预是为保护公共利益及安全所必需的，或是由法律、法规所要求的。

**八、乙方的义务**

1、乙方应遵守适用于项目的全部法律和法规，根据国家颁布的法律、法规，依法经营。

2、乙方应按照合同规定实施本项目，自担风险。

3、乙方应接受甲方根据相应的法律、法规及规范性文件对其的管理和监督。

**九、乙方具体工作与要求：**

按照不低于省三星级农贸市场目标定位进行装饰装修，开展专业运营、专业管理，负责做好包括但不限于市场业态规划、日常运营管理及邻里中心的运营管理等各项工作。

**（一）设计、装修、施工要求**

**1、设计、装修、施工内容及乙方无偿投入设施设备要求。**

（1）**设计、装修、施工内容：**主要为农贸市场室内装饰装修、农贸市场和邻里商业中心外墙立面改造、停车场改造等，农贸市场部分具体根据经营内容设计，设肉类、海鲜、冷鲜禽、蔬菜、干货、水产品及豆制品等各类摊位，摊位数量不少于36个，每个摊位面积不小于2个平方米。

（2）**乙方无偿投入设施设备。**主要为智慧农贸管理系统软硬件配备及运营管理所需的办公设备设施、市场标识标牌、门禁停车系统、保安保洁设施等。其中投入的智慧农贸管理系统软硬件配备含商户信息屏、数据信息屏、智能电子称、视频监控、视频客流采集器、支付扫描枪、移动管理端、移动支付端、食品安全检测及交易数据采集系统、食品安全追溯系统、信息公示查询系统、活动信息推送系统、实时菜价公示系统、商户信息公示系统、实时数据分析系统、移动视频监控系统、移动办公管理系统、电子商务交易系统等运营管理软件等，集智慧管理、智慧监管、智慧公示、智慧采集、智慧分析于一体。

**2、设计优化、装修、施工造价及招标要求。**

（1）本项目前期需进行设计优化、装修、施工，总造价上限价为370万元（其中预备费17.33万元），超出部分由乙方自行承担。

（2）本项目允许乙方进行分包，乙方需通过招标形式确定设计、装修施工单位，并报甲方备案确认。招标上限价为370万元，招标下浮率范围为8％～15％(含上、下限）。设计、装修、施工标准为不低于省三星级农贸市场目标定位。

**3、设计优化、装修、施工工期要求。**

无特殊情况共计120天，超出工期作为乙方的承包经营期。乙方中标后30天内完成施工图设计、

预算编制工作，并递交甲方进行预算审核。本项目涉及的设备采购及保管除必须由政府采购以外，其他采购品牌参照绍市镜办发〔2020〕12号（绍兴市镜湖新区开发建设办公室关于印发《建设工程主要材料、设备品牌库管理暂行办法（试行）》的通知）文件精神执行。

**4、工程变更**

甲方有权根据工程实际情况进行变更或优化，由此引起的变更须按镜湖新区开发办工程变更管理相关最新文件执行，且均按中标优惠率让利；工程变更所引起的费用在工程结算审计后支付；如工程量减少，按实结算，不给予中标人索赔利润的权利。

涉及工程变更,按以下原则处理：

a、有综合单价的：中标综合单价×工程量，措施费不变，调整规费、税金。

b、无综合单价的：以变更内容施工期信息价平均值，按中标价编制口径计算综合单价×工程量，措施费不变，调整规费、税金。

**5、设计优化、装修、施工费用支付。**

（1）本工程不支付预付款。

（2）乙方在每月20日前申报当月产值（提交资料需由乙方及由乙方招标确认的设计施工单位签字盖章），月进度款按甲方、监理人（由甲方招标确认）及相关部门复核确认后按工程量的70%支付。乙方未按要求提交导致甲方不能审核已完工程的，甲方有权拒绝支付当月进度款。

（3）工程竣工验收合格后付至合同价（预算审核后的设计优化、装修、施工调整合同价）的80%，

(4) 工程竣工验收合格后10天内，乙方向甲方提交完整的结算资料进行结算审计，结算资料需由乙方及由乙方招标确认的设计施工单位签字盖章，审计完成后，支付至结算审定价的98.5%；余款1.5%作为质量保修金，待保修期满两年后，无质量问题一次性付清（不计息）。

**6、项目竣工验收。**

（1）本项目中所用的装饰装修材料应该符合国家环保要求，完成后需通过消防备案且通过才能正常营业。

（2）本项目需通过甲方、乙方双方共同验收，如需整改则由乙方负责完成整改。

（3）本项目 竣工验收合格后15天内乙方必须免费向甲方提交符合国家标准要求的竣工图及竣工资料和第三方验收（检测）报告等各五套，电子光盘竣工图二份，并协助甲方移交竣工图及竣工资料至档案馆。

**7、项目结算审计工作。**

（1）本项目造价以结算审计价为准。

（2）乙方必须在工程验收合格之日起10天内，向甲方提交完整的结算资料进行结算审计。

（3）结算审计造价超过370万元的，超出部分由乙方自行承担。

**（二）运营管理要求**

**1、鉴于市场的公益性、民生性，在经营承包方案上的要求：**

（1）保证稳定：市场的经营范围不得擅自调整，不得利用市场空间违法搭建辅助用房，不得在市场内及市场周边所属区域从事市场业务之外的经营活动。在特殊的时期能服从政府的要求保证市场的正常供应，保证目前市场平稳有序；

（2）食品安全：采取有效措施保证上市商品的安全；保障居民菜篮子“安全、放心、价廉、物美”；

（3）提升形象：力争创建为居民满意、放心的综合性市场，争创“省、市文明放心市场”，达到三星级市场荣誉；

（4）长效管理：管理运营方案切实可行、整体系统、有所创新；如遇各级各类检查、创建时，乙方必须按要求无条件做好相应工作。

（5）对政府需要在市场内外空间、屋顶、墙面安装公益广告、宣传标语，乙方要无条件配合积并支持；

（6）农贸市场外立面广告需到招标人备案，经允许方可实行；农贸市场内部广告由中标人自行决定，但其内容必须准守法律法规且不违背公序良俗。

（7）乙方需提供市场内具体的拟派人员方案，包含且不限于项目经理的资历；保安保洁的人数，并安排专职的运营经理、水电工程师、暖通工程师、消防工程师配合设计、监理、施工方完成装修任务。

**2、农贸市场摊位招商、邻里商业中心布局要求**

（1）农贸市场摊位招商要求。乙方对经营户的招商方式、招租方式须经甲方同意后才可行使，摊位出租合同需到甲方备案。

（2）邻里商业中心布局要求。要求布局早餐店1处、连锁品牌洗衣店1处、连锁蛋糕店1处，理发等生活服务点2处以上，且不得布置影响周边环境、居民生活的业态及违反国家法律法规的其他项目。如乙方不按要求进行业态布局或10个月内未配置到位的，乙方应承担违约责任，业态少配置1处的，乙方应按年租金的10%向甲方支付违约金。从第11个月起，业态仍未配置到位的，少配置1处的，每延期3个月，乙方应按年租金的10%向甲方支付违约金。

**3、独立预算公司成立**

乙方在承包经营权协议签订之前，须根据本项目要求在属地成立独立核算项目公司，并绝对控股，税收落地。关于项目公司的一切相关法律责任由乙方承担。否则甲方有权选择第二顺位中标人。

**4、税费收取与管理。**

（1）农贸市场甲方提供的机动车位、非机动车位均由乙方负责管理。

（2）农贸市场所有摊位费、临时摊位费、水电费等，均由乙方自行收取和管理。乙方应承担承包经营期内各种税、费（包括但不限于营业税、所得税、物业费、水电费、设施维护费等及农贸市场和邻里商业中心的电费（含公摊电费））。

**5、维护要求。**

乙方应当在经营期内负责市场提升改造、市场管理、运营、日常维修、维护、车辆管理等工作，费用均由乙方承担（市场按上级政府职能部门的要求进行大规模提升改造除外）。

（1）日常维修、维护费：经营承包范围内的房屋、设备的维修养护责任与费用均由乙方承担，但涉及到与房屋主体结构安全和房屋正常使用的维修责任和义务须由甲方负责。乙方应合理使用其所承担的房屋及附属构建物和设施设备。如因使用不当造成房屋及其附属构建物和设施设备损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿

（2）年度检修费：承包场所须按甲方约定进行年度检修（所需费用由乙方承担）， 由乙方找具有相关检测资质的单位对重要设备进行每年一次的全面检修并通过安检。

**6、经营权的转让、抵押**

乙方未经甲方书面许可不得将经营权转让、抵押，否则以违约处理，甲方有权终止合同，甲方收回前期投入资金，并没收乙方履约保证金（经营质量保证金）。

**7、 经营权承包期内征地拆迁**

在经营权承包期内征地拆迁，因城市建设需要拆迁的，按规定对乙方进行合法、合理的补偿，乙方须服从并配合做好拆迁工作。

**十、移交**

**（一）移交内容**

1、在本协议经营权承包期限届满后，甲方无偿收回市场承包经营权及其配套的服务设施经营权，本项目经营权移交给甲方的日期为本[合同](http://lawyer.148365.com/themev2/topic/HeTong.htm)履行期限届满的次日。乙方将市场全部固定资产包括后期项目的建设设施，按照正常运行的技术状态无条件的移交给甲方（或甲方指定的代理人），移交时资产状况不得附加与资产有关的担保、租赁等债权债务关系。在承包期内获得省三星级及以上农贸市场荣誉的，经甲方考核同意，可续租3年。经营权承包期届满后，乙方不再续租的，乙方投入的设施设备，除办公设备外，其他归甲方所有，不作任何补偿。

2、项目移交时的状态保障承诺：乙方保证对农贸市场、邻里商业中心的主体结构、设施、设备进行合理得当的维护，并保证项目移交时运行正常。

3、项目的移交范围：运行良好，无任何债务负担的农贸市场整体、邻里商业中心。

4、 项目后期维护保障承诺：乙方要保证经营期后期对农贸市场、邻里商业中心的主体结构、消防、水电设施等进行正常维护外，并保证消防设施年检合格。

**（二）移交的程序**

1、 如果甲方在移交时认为农贸市场、邻里商业中心设施状况不符合双方事先认可的有关标准，则乙方需自负费用开展必要的维修和更新。如果乙方不同意，则有需要按照本协议有关争端解决程序来决定的必要性；

2、甲方应当于移交日前安排好有关人员接收农贸市场、邻里商业中心，在甲方认可乙方所移交农贸市场、邻里商业中心符合标准，办理有关手续后农贸市场、邻里商业中心的使用权正式移交给甲方，乙方不再承担任何责任。

3、 在经营期内，如因本协议规定的不可抗拒的原因无法实施或继续实施项目运营、移交的，经营期应予以延长，延长的期限应当与不可抗力持续的时间相同。

**十一、违约及赔偿**

合同签订后，甲乙双方应严格遵守本协议的有关规定，任何一方违约都必须承担违约赔偿责任：

1、 甲方违约责任。

（1）如果甲方违反了其在本协议中承担的主要义务，应当在自乙方发出要求甲方纠正其违约行为的书面通知起30日内纠正。

（2）若甲方将合同约定的经营权授予除乙方外的任何第三方，乙方有权解除合同，并要求甲方停止该项授权，赔偿乙方损失。

2、乙方违约责任。

（1） 因乙方管理原因造成食品、消防、公共安全责任、环境卫生及事故等所产生的相关一切责任均由乙方承担，且甲方有权视情形扣除每次10000至50000元的违约金，违约金在经营保证金中扣除；

（2）如乙方未按本协议时间要求缴纳租金及履约保证金（经营保证金），甲方有权解除合同，并对产生的费用由甲方在乙方履约保证金（经营保证金）中扣除（未缴纳经营保证金的，甲方有权解除合同）。

3、考核。根据《强头家园社区邻里中心经营质量考核细则》要求并结合国家、行业有关标准，乙方须接受甲方的考核，并按考核要求进行违约责任赔偿。发现弄虚作假，一经查实，将视情况没收履约保证金（经营保证金），终止合同，并提请有关监督管理部门给予相应处罚。

**十二、不可抗力**

1、由不可抗力引起的合同履行终止情况，双方互不追责。

2、双方中任何一方在本协议项下的义务，如因不可控制的情况阻碍，即遇有不可抗力，有权终止这种义务的履行。这种情况包括但不仅限于自然灾害、战争和法律改变。

3、 声明受到不可抗力影响的一方只有在本协议签订时不能预见这种情况，或尽管采取了一切努力，仍无法避免或克服这种情况或其后果时，才可根据前款中规定的情况终止其义务的履行。

4、相关程序：受到不可抗力影响的一方，应在其发生后或意识到发生不可抗力的24小时之内，以书面形式通知对方。该通知应详细说明不可抗力的影响，包括开始的日期，以及对受影响方本协议项下义务的履行所造成的影响。在意识到不可抗力即将停止的时候，也应尽快向对方通知。

**十三、协议终止**

乙方如果下面所列事项或条件中的一项或几项发生，甲方可以通过对乙方发出书面通知的方式单方终止本协议：

1、乙方发生清算、破产。

2、经营权承包期限内，乙方发生严重的运营管理问题，且严重影响到正常的农贸市场经营时，并且不能在合理的时限内整改，或整改后仍不达标的。

3、乙方未达到甲方考核要求。

4、如遇上述情况，甲方单方终止协议，乙方履约保证金（经营保证金）不予退还。

**十四、争议的解决**

1、本协议双方保证履行其各自在本协议项下的义务。对于因本协议的解释或履行引起的，或与本协议相关的任何争议、纠纷或索赔（以下简称“争议”），应由双方尽量通过友好协商解决；

2、 如上述争议通过协商途径不能解决，本协议下的任意一方均有权向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

**十五、 合同生效**

本协议壹式捌份，甲、乙双方各执肆份，均具有同等法律效力。 自甲、乙双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章后生效。

甲方： （盖章）

法定代表人或授权代表人（签字或盖章）： 年 月 日

乙方： （盖章）

法定代表人或授权代表人（签字或盖章）： 年 月 日

**第五章 投标文件格式**

强头家园社区邻里中心EPCO项目

（资信文件）

项目名称：

投标人（加盖公章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日 期：

目录

**资格后审资料**

1、法定代表人身份证明（附件一）

2、授权委托书（附件二）

3、类似业绩证明材料（附件三）；

4、企业营业执照复印件，加盖公章；

5、市场名称登记证复印件，加盖公章；

6、企业业绩证明复印件，加盖公章；

7、承诺书（承诺对资格后审资料所有提交的证明材料真实有效性负责，若发现其有伪造证书、业绩等行为的，同意招标人不接受其投标，其缴纳的投标保证金不予退还。同时承诺企业近5年无行贿犯罪记录），格式自拟，加盖公章；

**附件一、法定代表人身份证明**

**投标人：** 地址：

姓名：（身份证号： ）性别：年龄：职务：

系的法定代表人。代表本单位签署上述项目的投标文件，进行合同谈判、签订合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

投标人：（盖章） 日期： 年 月 日

**附：法定代表人身份证复印件，二代证须正反面复印。**

**附件二、授权委托书**

本授权委托书声明：我 （姓名） 系（投 标 人 名 称）的法定代表人，现授权委托(姓名)身份证号为我代理签署本项目已递交的投标文件的法定代表人授权委托代理人，代理人全权代表我所签署的本项目已递交的投标文件内容我均承认。

代理人无权转委托，特此委托。代理人：性别：年龄：

身份证号码：职务： 联系电话：(手机)

投标人：(盖章)

法定代表人：（签字或盖章）

授权委托日期： 年 月 日

**附：授权代表身份证复印件，二代证须正反面复印。**

**附件三、类似业绩证明材料**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **所在城区** | **简要描述** | **经营面积** | **项目地址** | **转让（出租）年限** | **星级等级** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

强头家园社区邻里中心EPCO项目

（技术标）

项目名称：

投标人（加盖公章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日 期：

目录

**技术文件**

1、根据评分项要求放入

2、投标人认为需要提供的其它说明和资料

强头家园社区邻里中心EPCO项目

（商务标）

项目名称：

投标人（加盖公章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日 期：

目录

第一、商务文件

一、投标函（附件四）

二、报价明细表（附件五）

**附件四、投标函**

致：（招标人名称）

1、我方已全面阅读和研究了项目招标文件的所有内容，并经现场踏勘、澄清了疑问， 已充分理解并掌握了本项目招标的投标须知、使用权转让协议、技术规范及要求和其他有关文件。现经我方认真分析研究，同意接受招标文件的全部要约条件，并按此确定本项目投标的各项承诺，以本投标文件向你方发包的全部内容进行投标。租金人民币元/年（大写） 元/年。承包经营期 3 年，并在承包经营期满后将正常运行，无任何债务瑕疵的市场无条件的移交招标人。

2、一旦我方中标，我方保证按照市场经营情况合理收费。

3、一旦我方中标，我方保证承包经营期内对农贸市场、邻里商业中心的主体结构、消防、水电设施等进行正常维护和运行外，并保证消防设施年检合格。

4、如果我方中标，我方将按照规定年租金的50%作为履约保证金（经营保证金）。

5、我方理解租金不是中标的唯一条件，我方认为你们有选择或拒绝任何中标者的权力。

6、我方同意所提交的投标文件在“投标须知”中规定的投标有效期内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。

7、我方承诺未被省市相关行政主管部门限制参加政府投资项目的投标活动。

8、贵方的招标文件、中标通知书和本投标文件将构成我们双方的使用权承包协议的重要组成部分。

投标人：（盖章）

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）单位地址：

日期： 年 月 日

**附件五、报价明细表**

按你方招标文件要求，我们为本标书签字方，谨此向你方发出要约如下：如你方接受本投标，我方承诺按照如下报价明细表的价格完成编号为的招标文件（项目名称：）的实施。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 招标人 | 项目名称 | 面积 | 天数 | 单价（元/㎡/天） |
| 1 | 绍兴市镜湖新农村建设有限公司 | 强头家园社区邻里中心 | 3209平方米 | 365天 |  |
| 年总报价（人民币小写） | | |  |  | |
| 年总报价（人民币大写） | | |  |  | |

备注：1、本项目单价按每平方米每天的租金价格，实际交付时按实际交付面积乘以单价进行结算。

2、年总报价=单价\*面积，总报价四舍五入保留整数（如：201元）。

3、年总报价不得低于95万元，否则作无效标处理。

投标人：（盖章）

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）日期： 年 月 日

**第六章 强头家园社区邻里中心经营质量考核细则**

一、考核办法

1、业主方对中标方经营管理质量进行量化考核,经营质量考核保证金与前期投入、创建星级农贸市场目标、运行管理与考核情况挂钩，完成目标的可得到实质性奖励或自动延长经营租期，未达到目标要求的扣除相应保证金，其中:三年内未能成功创建省三星级以上农贸市场或一年内2次检查综合菜价高于周边市场价格的，合同自行终止，履约保证金(经营质量考核保证金)没收，并承担年租金30%以上的违约金，中标方所投入的设施设备除办公设备、购物设施等可移动资产外，其余归业主方所有，不作补偿。

2、经营质量考核主要从业态管理（主要针对邻里商业中心）、市场经营秩序（主要针对菜价控制）、房屋设施设备管理（主要考核消防安全）、环境卫生及绿化管理、社区配合等方面进行量化考核。考核采取日常检查、不定期抽查、个案督查三种方式进行。日常检查委托第三方机构按季检查评分，不定期检查和个案督查由计财务部牵头会同街道、相关部门共同实施，不定期检查每季度不少于1次，每季度计算一次考核分，日常检查和和不定期检查总分为100分，以两项检查平均分减去个案督查扣分即为季度考核得分。

3、以当年度历次季度考评平均得分为全年综合考评得分，全年平均考评得分在95分以上（含95分）的，奖励一个月租金；考评得分在85-95分（含85分）的，不扣减经营质量保证金；考评得分在80-85分（含80分）的，扣减20%的经营质量保证金；考评得分在75-80分（含75分）的，扣减40%的经营质量保证金；考评得分在70-75分（含70分）的，扣减60%的经营质量保证金；考评得分在70分以下的，扣除当年全部经营质量保证金；同时要求中标人于下一年度起租日起补足经营质量保证金，连续两年考评在70分以下的，合同自行终止。扣减的保证金将用于公共设施维修、优秀经营户表彰奖励、委托第三方考评费用等方面开支。

二、考核细则**。**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 考核 项目 | 序号 | 检查考核内容 | 规定 分值 | 评分细则 | 得分 | 扣分事项 |
| 业态 管理 （25分） | 1 | 严格按照招标要求布置业态，并对业态规划和市场架构进行公示。 | 8 | 符合得满分；业态布置不符合招标要求的，每少一个业态扣5分；未公示市场布局图、消防逃生图各扣3分，扣完为止。 |  |  |
| 2 | 市场食品安全、信用管理、消费投诉、卫生管理、计量管理、安全生产等各类制度上墙公示；在明显位置设立公开投诉电话，专人负责及时登记、收集和处理各类投诉电话，提高经营户、消费者满意度。 | 8 | 符合得满分；制度不齐全、不上墙，每少一项扣1分；未按要求设置投诉电话，扣3分；未指定专人负责投诉处理的，扣3分；投诉处理不及时每次扣1分，投诉处理不满意每次扣2分；扣完为止。 |  |  |
| 3 | 建立完善的市场招租和管理制度，包括规范的经营户招租制度，统一规范的租赁合同，规范的承接（退出）交验手续，健全的经营户档案管理制度和市场经营户诚信经营考核办法。 | 5 | 符合得满分；未按要求建立相关制度的，每项扣3分，扣完为止。 |  |  |
| 4 | 市场管理人员穿着统一的工作服，佩戴统一工作证、工作牌；建议值班制度。 | 4 | 符合得满分；每发现一处不符合要求的扣1分，扣完为止。 |  |  |
| 市场 经营 秩序 （40分） | 5 | 严格控制菜价，综合菜价低于周边市场；商品价格公示，明码标价；公平秤性能稳定合格，电子秤台账完整。 | 15 | 符合得满分；检查发现分类菜价高于越城区主要农贸市场和各大连锁超市价格的每次扣3分，综合菜价高于越城区主要农贸市场和各大连锁超市价格的每次扣5分，一年内2次检查综合菜价高于越城区主要农贸市场和各大连锁超市价格的,租赁合同自行终止；商品明码标价，公平、公正、公开，达不到要求的，每发现一次扣1分；扣完为止。 |  |  |
| 6 | 食品安全检测档案完整、清晰；市场内无过期食品、腐败变质、假冒商品等；定型包装食品的标签标识符合食品安全标准要求。 | 10 | 符合得满分；每发现一处不符合要求的扣3分，扣完为止；发生重大食品安全责任事故的一次性扣10分。 |  |  |
| 7 | 监控设施设备运行正常，保持24小时开通，监控记录完整；电话畅通，接听及时；收到火情、险情及其他异常情况报警信号后，及时报警，并安排人员及时赶到现场进行前期处理。 | 7 | 符合得满分；每发现一处不符合要求的扣1分；发生重大消防责任事故的，一次性扣7分。 |  |  |
| 8 | 亮证经营、证照齐全有效；商品进货台账完整、清晰；定期开展经营户诚信评价并公示信用评价结果；诚信经营奖惩制度执行情况（流动红旗、星级经营户公示） | 4 | 符合得满分；每发现一处不符合要求的扣1分；不公示信用评价结果每次扣2分，制度执行不力每发现一次扣1分，扣完为止。 |  |  |
| 9 | 秩序维护员对进出的各类车辆进行疏导、管理，维护交通秩序，保证车辆便于通行、易于停放；无堵塞交通现象，不影响行人通行、保持消防通道畅通。 | 4 | 符合得满分；无岗位职责扣0.5分；车辆停放不到位、有堵塞现象，每发现一处扣0.2分；消防通道堵塞扣2分，扣完为止。 |  |  |
| 房屋 设施 设备 管理 （10） | 10 | 房屋平面示意图、幢号、门牌等标志明显，维护完好。无明显违反规划私搭乱建、无擅自改变房屋、共用设施现象。 | 2 | 符合得满分；每发现一处不符合要求的扣0.5分。 |  |  |
| 11 | 房屋外观完好、整洁；室外空调安装、阳台封闭统一有序，无安全隐患；公共照明完好，无不亮现象。 | 2 | 符合得满分；每发现一处不符合要求的扣0.5分。 |  |  |
| 12 | 停车场、棚、房及其他公共场地等完好；室外招牌、广告牌按规定设置，无安全隐患或破损。 | 2 | 符合得满分；每发现一处不符合要求的扣0.5分。 |  |  |
| 13 | 各类设施设备（包括消防、电梯各类配电房等）正常运行，并维护到位。 | 2 | 符合得满分；每发现一处不符合要求的扣0.5分。 |  |  |
| 14 | 路面平整、道路通畅，排水、排污管道通畅，无堵塞外泄，无管线私接乱接现象。 | 2 | 符合得满分；每发现一处不符合要求的扣0.5分。无日常维护记录扣1分。 |  |  |
| 环境 卫生 及 绿化 管理  （15分） | 15 | 实行生活垃圾分类管理责任制度，专人责任开展宣传、指导、劝导等形式多样的宣传活动；每日开展分类督导和巡查，并建立台账。 | 3 | 符合得满分；每发现一处不符合要求的扣1分，扣完为止。 |  |  |
| 16 | 生活垃圾分类投放、分类收集、分类清运，日产日清。制定消杀计划，定时喷洒、灭鼠、除虫消毒药剂。 | 3 | 符合得满分；每发现一处不符合要求的扣1分，扣完为止。 |  |  |
| 17 | 清洁卫生实行责任制，有专职清洁人员和明确的责任范围，有具体时间安排，公共部位清洁到位。 | 3 | 符合得满分；无专职清洁人员和责任范围的每项扣4分；无巡查记录的扣1分；每发现一处垃圾扣1分；扣完为止。 |  |  |
| 18 | 房屋共用部位保持清洁，无乱贴、乱画，乱堆放；大堂、楼梯扶栏、天台、公共玻璃窗等保持洁净；共用场地无纸屑、烟头等废弃物。 | 3 | 符合得满分；每发现一处不符合要求的扣1分，扣完为止。 |  |  |
| 19 | 公共绿地或花坛无明显改变使用用途和破坏、践踏、占用现象，无杂草，基本无裸露。各类乔、灌、草等绿化存活率95%，无病虫害、无死株、无明显折损现象。 | 3 | 符合得满分；有改变用途扣4分；每发现一处破坏、占用现象每处扣1分；裸露面积累计超过1平方米的扣1分；无绿化养护措施扣3分，每发现一处折损的扣1分，每发现一处死株的扣1分；扣完为止。 |  |  |
| 社区 配合 （10分） | 20 | 接受主管部门、街道的监督与指导，完成主管部门、街道布置的有关工作；按要求参加会议，按时报送各类报表。 | 5 | 符合得满分；不接受未完成布置工作的发生一次扣2分；未按要求参加会议或报送统计报表的每次扣1分；扣完为止。 |  |  |
| 21 | 积极配合社区做好各类检查整治评估活动；做好各类经经营户、物业矛盾纠纷的调处工作。 | 5 | 符合得满分；不积极配合各类检查评比活动，每次扣1分；各类矛盾纠纷调处不及时的扣1分；扣完为止。 |  |  |
| 运营 目标 | 创建星级农贸市场 | - | 两年内提前完成三星级农贸市场创建的，奖励10万元；四年内创建四星级农贸市场成功的奖励20万元。 |  |  | 运营 目标 |
| 合计 |  | 100分 |  |  |  | 合计 |